Eerste Kamer der Staten-Generaal 1

Vergaderjaar 2015–2016

34 228 Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in verband met de mogelijkheid voor verhuurder en huurder een energieprestatievergoeding overeen te komen

C BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 22 februari 2016

Hierbij bied ik u aan het ontwerpbesluit houdende regels omtrent de mogelijkheid voor verhuurder en huurder een energieprestatievergoeding overeen te komen (Besluit energieprestatievergoeding huur)[1]. Het ontwerpbesluit is gebaseerd op het wetsvoorstel tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in verband met de mogelijkheid voor verhuurder en huurder een energieprestatievergoeding overeen te komen. Verhuurders en huurders krijgen de mogelijkheid in het kader van het realiseren van zeer energiezuinige woningen, zogenoemde nul-op-de-meter woningen, een energieprestatievergoeding van de huurder aan de verhuurder overeen te komen voor een gegarandeerde levering van duurzaam opgewekte energie op basis van een gegarandeerde warmtevraag van de woning. Dit wetsvoorstel is op 19 januari 2016 door de Tweede Kamer aangenomen en thans bij uw Kamer in behandeling (Kamerstukken I 2015/16, 34 228, A).
Voor de inhoud van het ontwerpbesluit verwijs ik u naar de ontwerpnota van toelichting.

De voorlegging geschiedt in verband met de wettelijk voorgeschreven voorhangprocedure in artikel 46 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en biedt uw Kamer de mogelijkheid zich uit te spreken over het ontwerpbesluit voordat het aan de Afdeling advisering van de Raad van State zal worden voorgelegd en vervolgens zal worden vastgesteld.

Op grond van de aangehaalde bepaling geschiedt de voordracht aan de Koning ter verkrijging van het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State over het ontwerpbesluit niet eerder dan vier weken nadat het ontwerpbesluit aan beide Kamers der Staten-Generaal is overgelegd.

[1] Ter inzage gelegd op de afdeling Inhoudelijke ondersteuning onder griffie nr. 158850.

kst-34228-C
ISSN 0921 - 7371
's-Gravenhage 2016

Ik maak tevens van de gelegenheid gebruik om uw Kamer te informeren over de uitvoering van de motie van het Tweede Kamerlid De Vries waarin wordt verzocht om in de algemene maatregel van bestuur de systematiek van de woonlastenwaarborg op te nemen, zodat bij juist gebruik van de nul-op-de-meter woning de totale woonlasten niet zullen toenemen (Kamerstukken II 2015/16, 34 228, nr. 10).
In het ontwerpbesluit is een aantal eisen gesteld aan de warmtevraag van de woning, de opwek van duurzame energie en de informatieverplichting van de verhuurder jegens de huurder. Ook voorzie ik een gecertificeerde methode om de energieprestatie van de woning te bepalen, zodat deze goed gewaarborgd is. In combinatie met het in het Burgerlijk Wetboek opgenomen instemmingsvereiste van de huurder bij renovatie, bieden deze eisen voldoende waarborg dat de woonlasten van de huurder niet (onredelijk) toenemen. In de ontwerpnota van toelichting is uitgebreid ingegaan op de gevolgen voor de woonlasten van de huurder. Voorts wordt daarin aangegeven dat wat betreft de gevolgen voor de woonlasten het de huurder ook vrij staat om, naast de energieprestatievergoeding, afspraken te maken over zijn woonlasten na de renovatie. Zo zouden huurder en verhuurder ook een woonlastenwaarborg kunnen overeenkomen.

Verder heb ik tijdens de plenaire behandeling van het wetsvoorstel bij de Tweede Kamer toegezegd om te bekijken in hoeverre een vorm van certificering ter bescherming van de huurder kan worden voorgeschreven (Kamerstukken II 2015/16, 34 228, nr. 10). Hierover kan ik thans als volgt berichten.
Specifiek voor nul-op-de-meter woningen ontwikkelt op dit moment, voor zover mij bekend, alleen de Stroomversnelling een keurmerk. Dit keurmerk heeft nog onvoldoende tijd gehad om zich in de praktijk te bewijzen en wordt nog doorontwikkeld. Het keurmerk zal, naar verwachting, niet gratis zijn en er zijn geen alternatieven. De behoefte bij verhuurders aan een verplicht keurmerk, en de eventueel te omvatten onderdelen, is nog niet uitgekristalliseerd. Het thans aanwijzen van een bepaald keurmerk of een bepaalde vorm van certificering in de algemene maatregel van bestuur is gezien deze situatie prematuur.
Daarbij zal een dergelijke verplichting tevens leiden tot verhoogde regeldruk (nalevingskosten). In het ontwerpbesluit is daarom geen verplichting tot certificering opgenomen.

Een gelijkluidende brief heb ik gezonden aan de voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok